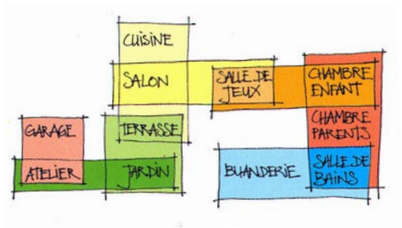
REFLECHIR A SON PROJET

ou comment construire en étant bien conseiller?

DEMARCHE DE PROJET

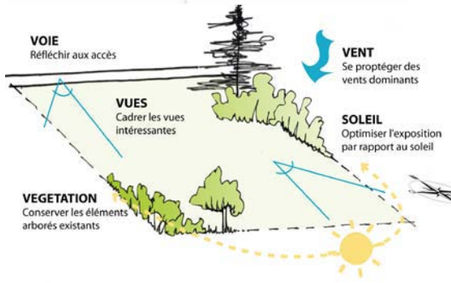
La réalisation de votre projet d'habitat relève d'une démarche de projet faisant intervenir des partenaires multiples : vous en tant que maître d'ouvrage, le maître d'oeuvre (architecte ou constructeur), la mairie, les entreprises etc... Depuis l'idée initiale, un long processus s'amorce : **définir** les bases de votre projet, le **concevoir** sur plan et enfin le **réaliser** concrètement.

DEFINIR



Les besoins

Identifier vos besoins et vos attentes par rapport à l'organisation de votre future maison.



Le site

Habiter c'est prendre des repères sur les lieux. Eviter de plaquer un projet clé en main sur un terrain auquel il n'est peut-être pas adapté. Faites mûrir votre projet en fonction du site choisi.

Les «impondérables»

Prendre en compte en amont les contraintes financières, techniques ou juridiques (Le PLU) avec lesquelles le projet devra être conforme.
Exemple : Dès le choix du terrain, consulter le PLU en mairie.

CONCEVOIR

Architecte ou constructeur ?

La méthode de conception du projet sera sensiblement différente selon que vous choisissez de travailler avec un architecte ou avec un constructeur.
L'architecte joue un rôle important à cette étape en vous aidant à orienter votre projet, en complétant le programme défini et en le précisant. L'architecte transcrit ensuite en dessins, en croquis et en plans vos idées. Par la suite, il restera un intermédiaire précieux qui gèrera les relations avec les autres partenaires. Le projet sera le fruit d'un travail commun qui aboutira à une maison unique ayant son caractère propre.
Le travail du constructeur consiste à vendre et à faire construire des projets clé en main. Même si le rôle du constructeur a évolué ces dernières années et que les plans peuvent être davantage adaptés aux besoins et au site, la maison proposée reste un objet manufacturé qui suit les cours du marché et les modes architecturales.

L'esquisse

Il s'agit d'un ensemble de documents, de schémas et de croquis qui traduit le programme et le parti architectural global sans aborder les détails.

L'avant-projet

Sous forme sommaire (APS) ou détaillée (APD), ce document précise la composition générale de l'ouvrage, en plan et en volume, et donne une estimation globale du coût des travaux.

Le projet

Il s'agit d'un dossier complet décrivant le projet. En plus de plans et de coupes détaillés, il comprend des documents graphiques présentant les façades, les matériaux ou encore les couleurs. Un devis précis et un calendrier des travaux sont égalmement établis.

REALISER

Le suivi des travaux

Travail avec un architecte : Le maître d'ouvrage devra passer un contrat à part avec les bureaux d'études techniques et entreprises chargés des travaux. L'architecte sera mandataire et assistera le maître d'ouvrage pour l'encadrement du chantier.
Travail avec un constructeur : Ce dernier regroupe toutes les compétences dans un seul contrat.

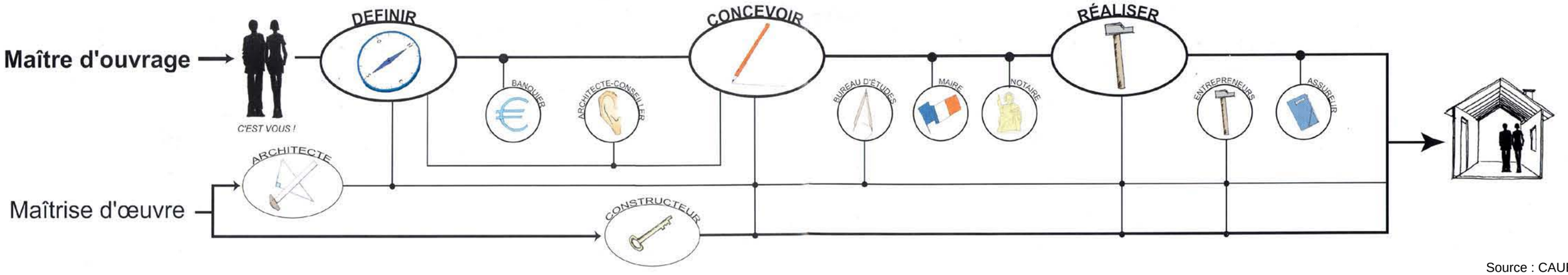
Le maître d'oeuvre vérifie l'avancement des travaux, organise et dirige les réunions de chantier, examine la conformité des réalisations avec les documents de projet.
A la fin du chantier, le maître d'oeuvre assiste le maître d'ouvrage pour la réception du chantier. La réception est le point de départ des garanties.

Les garanties

Etablies par la loi, elles sont identiques pour tous. A compter de la réception du chantier, le maître d'ouvrage bénéficie
- d'une garantie d'un an dite de «parfait achèvement» : enduits, menuiseries, finitions...
- d'une garantie de deux ans dite de «bon fonctionnement» : équipement technique de type chaudière, électricité...
- d'une garantie de dix ans dite décennale concernant le gros oeuvre : maçonnerie, charpente...

Les assurances

En tant que maître d'ouvrage, vous êtes tenu de souscrire une assurance dite «dommage ouvrage» qui servira de relais avec l'assurance du constructeur en cas de dommage concernant la garantie décennale. Les risques de dégradations et de vols sur le chantier doivent être couverts par les entreprises. Après réception, la maison est assurée de façon classique.



Source : CAUE 69

RESSOURCES ET ORGANISMES CONSEIL

Au cours de votre démarche, plusieurs personnes ressources sont là pour vous aider à orienter votre projet. Avant d'engager des choix décisifs, prenez le temps de prendre conseil auprès des organismes suivants.

Architecture et urbanisme

Les services de la mairie de La Tronche restent à votre disposition pour répondre à vos questions en matière de règles d'urbanisme et de droit à construire. Le PLU est également disponible en mairie. www.ville-latronche.fr

L'architecte-conseiller
La commune de La Tronche a missionné un architecte-conseiller dont le rôle est d'aider les pétitionnaires qui le souhaitent à orienter leur projet. Permanences assurées. Se renseigner en mairie. www.ville-latronche.fr ou www.caue-isère.fr

Le CSTB
Comité Scientifique et technique du Bâtiment : normes en vigueur, dossiers thématiques, tests de matériaux. www.cstb.fr

La CAPEB
Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiments : construction traditionnelle, références d'artisans qualifiés. www.capeb-rhone.fr

Energie et éco-construction

L'ADEME
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) : Etablissement public sous la tutelle des Ministères de la Recherche, de l'Environnement et de l'Industrie qui favorise le développement des technologies propres. www.ademe.fr
Espace Info Energie de l'agglomération grenobloise : 4 Rue Voltaire 38000 Grenoble
Tél. : 04 76 00 19 09 Mél : infos@ale-grenoble.org

Le CLER
Comité de Liaison des Energies Renouvelables : informations et accompagnement de projet sur toutes les filières d'énergies renouvelables. www.cler.org

L'association Terre Vivante
Promotion de l'écologie pratique, de l'habitat écologique et du jardinage biologique à travers l'édition de livres, la publication de revues et l'accueil des visiteurs sur le centre écologique de Mens de mai à octobre. www.terrevivante.org

Paysage et environnement

La SFA
Société Française d'Arboriculture : fédération des acteurs de l'arboriculture et du paysage, gestion du patrimoine arboré, références de spécialistes, sensibilisation au respect de l'arbre. www.sfa-asso.fr

L'UNEP
Union nationale des entrepreneurs en paysage : fédération des entrepreneurs paysagistes, aménagement de jardins, références de spécialistes.
www.entreprisesdupaysage.org

Petite bibliographie écologique

La conception bioclimatique - Jean-Pierre Oliva
La maison des [néga]watts, le guide malin de l'énergie chez soi - Thierry Salomon et Stéphane Bedel
Maisons écologiques d'aujourd'hui - Claude Aubert, Antoine Bosse-Platière, Jean-Pierre Oliva
Les clés de la maison écologique - Oïkos
L'isolation écologique, conception, matériaux, mise en œuvre - Jean-Pierre Oliva
L'habitat écologique, quels matériaux choisir ? - Friedrich Kur
Fraîcheur sans clim', le guide des alternatives écologiques - Thierry Salomon et Claude Aubert
Systèmes solaires – L'observateur des énergies renouvelables (revue)
Le guide malin de l'eau au jardin - Jean-Paul Thorez
L'eau à la maison, mode d'emploi écologique - Sandrine Cabrit-Leclerc
Planter des haies en Isère - Conseil-Général 38

Autres sites internet

www.architectes.org
www.caue-isère.fr

www.oikos.asso.fr
www.bio-construction.com
www.batirsain.free.fr
www.reseau-ecobatir.asso.fr
www.maisons-paysannes.org
www.leau-eco.com

Rappel sur les procédures réglementaires

Pour tous renseignements ou demandes, adressez vous en mairie de La Tronche - Service urbanisme. www.ville-latronche.fr

Le certificat d'urbanisme

Il renseigne à un moment donné sur les règles de constructibilité d'une parcelle, ainsi que des contraintes applicables au terrain. Délivré gratuitement, il est à demander au moment de l'achat d'un terrain ou en préalable à un permis de construire.

Le permis de construire

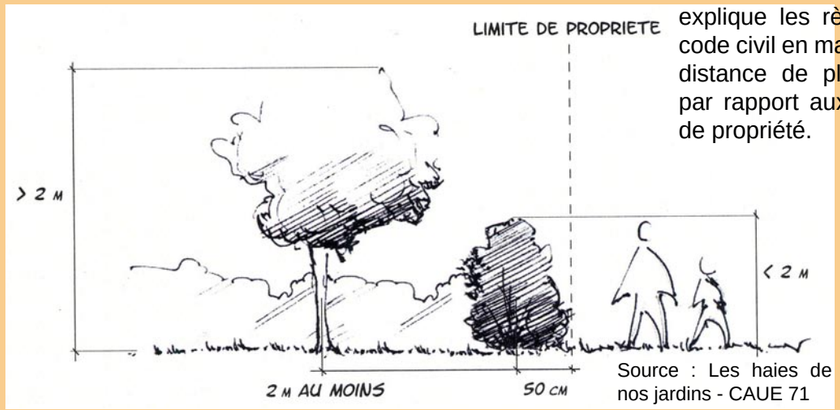
Le permis de construire est une autorisation obligatoire pour tout projet de construction. Le recours à un architecte est obligatoire si le projet représente plus de 170m^2 de SHON. Il contient :
- le plan de situation du projet
- le plan masse des bâtiments à édifier ou à modifier, comportant les indications d' accès au terrain, le branchement aux réseaux et le système d'assainissement (collectif ou autonome)
- les vues en élévation des façades
- le plan des distributions intérieures (documents non obligatoires mais utiles à la compréhension du projet
- les coupes précisant l'implantation de la construction, la position du terrain naturel et des terrassements éventuels à effectuer
- le volet paysager (cf p.7)

La déclaration de travaux

Elle est obligatoire pour tous les petits projets modifiant l'aspect extérieur de la construction (toiture, création d'ouvertures, de balcons...) ainsi que pour les extensions de moins de 20m^2(garage, véranda...). Le dossier comprend un plan de situation, un plan masse et un document graphique faisant apparaître les modifications apportées.

La réglementation sur les plantations

Le schéma ci-dessous explique les règles du code civil en matière de distance de plantation par rapport aux limites de propriété.



Source : Les haies de nos jardins - CAUE 71